

**Not: Tescilli binalara alınan yapı kayıt belgeleri sonucu mükelleflere vergi tahakkuku oluşturulup oluşturulmayacağı hk.**

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-1955048

29/11/2021

Konu : Görüş (Yapı Kayıt Belgesi Alanlar Hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: a) ..... Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 28.09.2021 tarihli ve 1822610 sayılı yazısı.

b) ..... Belediye Başkanlığının 06.09.2021 tarihli ve 4565 sayılı yazısı.

c) Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 24.05.2021 tarihli ve E-82673428-175.01.03.04[6663-1040]-63850 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (b) yazılar ile ..... Belediyesi sınırları içerisindeki 1. ve 2. derece arkeolojik ve doğal sit alanında bulunan, ayrıca Anıtlar Kurulu tarafından tescilli binalara alınan yapı kayıt belgeleri sonucu mükelleflere vergi tahakkuku oluşturulup oluşturulmayacağı konusunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun;

1 inci maddesinde "*Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.*" hükmü,

2 nci maddesinde "*Bu kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar. Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır. Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz.*" hükmü,

3 üncü maddesinde "*Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder. Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.*" hükmü,

9 uncu maddesinde "...

*Oturulması ve kullanılması kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binaların vergileri, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine, bu olayların vukua geldiği tarihlerden sonra gelen taksitlerden itibaren, bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz.*" hükmü,

12 nci maddesinde "*Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.*" hükmü,

19 uncu maddesinde "...

*Kanunların verdiği yetkiye dayanılarak tasarrufu yasak edilen arazinin vergisi, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine yasaklama tarihini izleyen taksitlerden itibaren bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz.*  
... " hükmü,

30 uncu maddesinde "...

*Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur. 9 ve 19 uncu madde hükümleri saklıdır.*

*Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takibeden bütçe yılından itibaren emlak vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir.*

*Kısıtlamanın devam ettiği sürede tecil edilen verginin 9/10 u bina, arsa veya arazinin satılması, istimlak veya hibe yoluyla ahara devir ve temlik halinde, tahsilat zamanına uğramamış olanları muaccel hale gelir.*

*Kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğu, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumlulukları Maliye Bakanlığınca, Milli Eğitim, Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunur.*

...  
(Değişik fıkra: 9/6/2021-7327/14) *Tapu müdürlükleri, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunu ilgili belediyesi tarafından sağlanan sistem üzerinden elektronik ortamda sorgular. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma hâlleri ile özel kanunlarda öngörülen diğer hâller hariç emlak vergisi borcu bulunan bina ve arazinin devir ve ferağı yapılmaz. Tapu müdürlükleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15'inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere elektronik ortamda bildirir." hükmü,*

*Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmeliğin 2 nci maddesinde, "İmar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılır.*

*Bu hallerde kısıtlı olarak vergileme, imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yıl başından itibaren yapılır. Kısıtlama, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınuncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar devam eder.*

*Arsanın imar planında kısıtlılığı gerektiren amaçlara tahsis edildiğinin bu yönetmeliğin 5 inci maddesindeki bildirim mecburiyeti hükümlerine göre tespit edilmemiş olması halinde, arsa veya bina sahibi tarafından yazılı müracaatta bulunularak kısıtlamayı koyan idareden alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarihine yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dairesinde uygulanır." hükmü yer almaktadır.*

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 21 inci maddesinde "Tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz.

...  
*Koruma bölge kurulları kararına uygun olarak bu taşınmaz kültür varlıklarında yapılan onarım ve inşaat işleri Belediye Gelirleri Kanunu gereğince alınacak vergi, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır." hükmü,*

*Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 658 sayılı İlke Kararında "...*  
**Arkeolojik Sit:** *İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.*

*Arkeolojik Sitlerde Koruma ve Kullanma Koşulları: Bu bölümde yapılan derecelendirme arkeolojik sitlerin taşıdıkları önem ve özelliklerinin yanı sıra, alanda uygulanacak koruma ve kullanma koşullarını kapsar.*

1) I. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine,

...

2) II. Derece Arkeolojik Sit: Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak;

a) Günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceğine,

b) I. derece arkeolojik sit koruma ve kullanma koşullarının a, b, c, ç, d, e, f, g maddelerinin geçerli olduğuna,

3) III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

...” hükmü,

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları ile İlgili 728 nolu (740 sayılı ilke kararı ile değiştirilmiştir) İlke Kararında “...

*Doğal (Tabii) Sit: Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.*

Bu alanlarda yapılacak tespit çalışmalarında, alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması esastır.

1- I. Derece Doğal (Tabii) Sit: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.

Bu alanlarda, bitki örtüsü, topografya, silüet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir eylemde bulunulamayacağına, ancak;

a) Kesin yapı yasağı olmakla birlikte, resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu olan alanlarda, teknik altyapı hizmetleri (kanalizasyon, açık otopark, teleferik, teleferik, içme suyu, enerji nakil hattı, telefon hattı, doğalgaz hattı, GSM baz istasyonu ve benzeri) uygulamalarının koruma bölge kurulunun uygun göreceği şekliyle yapılabileceğine;

(Değişik; 12/3/2008 Tarih 740 Sayılı İlke Kararı) Bu alanlarda, doğal kaynak suyu kullanımına yönelik uygulamaların, ekolojik dengeye etkisine ilişkin Çevre ve Orman Bakanlığı ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşleri ile Üniversitelerin ilgili bölümlerince hazırlanan rapor doğrultusunda; jeotermal kaynak suyunun kullanımına yönelik uygulamalarda bunlara ek olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü) ve Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün görüşleri ile, koruma bölge kurulunun uygun göreceği şekliyle yapılabileceğine,

b) 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı veya 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak projesine göre ilgili koruma kurulundan izin almak koşulu ile halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya, soyunma kabinleri, wc, gezi yolu, açık otopark ve benzeri) ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yapıların (iskele, balıkçı barınağı, bekçi kulübesi ve benzeri) yapılabileceğine,

c) Alanın doğal bitki dokusunu değiştirmeden Orman Genel Müdürlüğü'nün ilgili biriminden alınacak uygun görüş doğrultusunda koruma kurulunca ağaçlandırmaya izin verilebileceğine,

ç) Kar ve rüzgar devrikleri, doğal afetlerden etkilenmiş, hastalanmış veya kıymet ağacı olmayan ağaçlar ile ormanların bakımı ve doğal dengenin korunmasını sağlamak amacıyla Orman Genel Müdürlüğü'nün ilgili biriminden alınacak teknik rapor doğrultusunda ağaç kesimine koruma kurulunca izin verilebileceğine,

d) Orman alanlarında yangın için gerekli koruma önlemlerinin ilgili kuruluşlarca alınmasına,

e) Taş, toprak, kum alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine, ancak sit kararı ilanından önce ruhsat almış olan işletmelerde sahanın rehabilite edilerek yasal süresi içinde işlerinin tasfiyesine,

f) Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerin koruma kurulu izni doğrultusunda sürdürülebileceğine,

g) Bu alanların korunmasını sağlamak amacıyla yönelik, her türlü bilgi verici uyarı levhalarının konulmasına, bu alanlardaki koruma önlemlerinin ilgili kuruluş ve yerel yönetimlerce alınmasına,

ğ) Mevcut tescilli ve tescilsiz yapıların bakım ve onarımlarının yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda yapılabileceğine,

...  
karar verildi." hükümleri yer almaktadır.

Gelir İdaresi Başkanlığı'nın ilgi (c) de kayıtlı yazısında "...

Kısıtlı emlak vergisi uygulaması, imar planlarında resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalar için mümkün olup askeri yasak bölgeler ve mania sahalarında bulunan taşınmazların, Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre bu kapsamda kısıtlı olduğunun tevsiki halinde bu taşınmazlar için kısıtlı vergi uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Arkeolojik sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parsellerin emlak vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmakta olup söz konusu taşınmazın basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılması halinde emlak vergisinin yarısına ilişkin olarak bu muafiyet hükmü uygulanamayacaktır. Ayrıca, söz konusu taşınmaz üzerinde, getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar bulunması halinde, bu yapılar yıkıluncaya kadar taşınmaza emlak vergisi muafiyeti uygulanması mümkün değildir. Öte yandan, arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanında bulunmakla birlikte üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmeyen taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parsellerin emlak vergisine tabi tutulması gerektiği tabiidir." denilmektedir.

Diğer taraftan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinde "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 15/06/2019 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 15/06/2019 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

...  
Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir."

...

*Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.” hükmü yer almaktadır.*

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 23 üncü maddesine göre, “Yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde,” bildirim verilmesi gerekir.

Ayrıca Gelir İdaresi Başkanlığının 02.11.2020 tarihli ve 13649056-175.01[2019/EVK-ÖZE-02]-59533 sayılı yazısında “...

*Öte yandan, 1319 sayılı Kanununun 37 nci maddesinde, bu Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu Kanuna göre alınacak vergiler hakkında 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanacağı hükmüne yer verilmiştir.*

*213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) bendi hükmü uyarınca, vergilendirmede, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır. Dolayısıyla taşınmazların, fen ve sağlık bakımından oturmaya elverişli hale gelmesi, su, elektrik ve doğalgaz aboneliğinin tesis edilmesi bina olarak kullanıldığına karine teşkil etmekte olup, taşınmazların yapı kullanma izin belgesi alınmadan kullanılmaya başlanması halinde, yapı kullanma izin belgesi alınıp alınmadığına bakılmaksızın, kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçe yılı itibarıyla bina vergisine tabi tutulması gerekmektedir.*

*Bu itibarla, tapu kaydında arsa olarak görünen taşınmazları üzerine bina inşa eden mükelleflerin bina vergisi mükellefiyetinin, söz konusu binaların kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlaması gerekmektedir.*

...” denilmektedir.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesinde;

1-Emlak Vergisi Kanunu 30 uncu maddesi ile bu maddeye dayanılarak yayımlanan yönetmeliğe göre imar planlarında resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalar için kısıtlı emlak vergi uygulaması yapılması gerektiği,

2-Emlak vergisi kısıtlılık uygulamasını 1319 sayılı Kanun'un 30 uncu maddesi ile değerlendirmekle beraber mezkûr Kanun'un 9 ve 19 uncu maddelerine göre kanunların verdiği yetkiye dayanılarak tasarrufu yasak edilen taşınmazların emlak vergisinin, ilgili durumun tespit edilmesi halinde yasaklama tarihini izleyen taksitlerden itibaren alınmayacağı,

3-İlke kararlarıyla I. ve II. derece arkeolojik sit alanları ile I. derece doğal sit alanlarında kesin yapılanma yasağı getirilmiş olduğundan bu yerlerde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının emlak vergisinden muaf tutulması gerekmekte olup, bununla beraber büyükşehir olan illerde söz konusu taşınmazın basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılması halinde emlak vergisinin yarısının alınacağı, arkeolojik sit ve doğal sit alanlarında üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmeyen taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları için emlak vergisinin tam alınacağı,

4- Yapı ruhsatı alınmış olmasına rağmen yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı olmayan yapılara yapı kayıt belgesi alınması halinde yapı kullanma izin belgesi alınıp alınmadığına bakılmaksızın, yapıların kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçe yılı itibarıyla bina vergisine tabi tutulması gerektiği,

.....

değerlendirilmektedir.  
Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür

DAĞITIM

Gereği

..... Belediye Başkanlığına

Bilgi

..... Valiliğine

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

.....